



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 049-2

„Nahversorgungszentrum Königshof“ in der Stadt Hann. Münden



Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 09.06.2026



Inhaltsübersicht

1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes	4
1.1 Geplanter Zustand gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“	5
2. Bestehende Planungen und Festsetzungen	6
2.1 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen	6
3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.1 Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen	9
3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	19
4.1 Auswirkungen auf die Nullvariante	20
4.2 Aussagen zum Klimaschutz	20
4.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	22
4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung	22
4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	23
4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	23
5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	23
6. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen	24
6.1 Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl	26
7. Zusätzliche Angaben	27
7.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken	27
7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung	28
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28



Anlagen: Hinweisblatt vom Göttingen zum Artenschutz bei Baumaßnahmen und ähnlichen Vorhaben.

Gutachten Nr. T 7337 vom TÜV Nord (2025) zur geplanten Änderung des B-Planes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ hinsichtlich der Geräuschebelastung nach TA Lärm durch Gewerbe in 34346 Hann. Münden



1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes

Im Jahr 2001 wurde der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 017A „Kleeberg“ aufgestellt. In ihm wurden zwei Sonstige Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Altenwohn- und -pflegeheim“ sowie zwei Allgemeine Wohngebiete, zwei Mischgebiete, Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung im Jahr 2021, die sich nur auf die Teilflächen „Sondergebiet Einzelhandel“ und die Mischgebiete bezog, wurde der Bebauungsplan an aktuelle Bedürfnisse angepasst, die eine Modernisierung und Umstrukturierung des REWE-Marktes vorsah. Dafür wurde auch der Hauptzugang des REWE-Marktes verlegt und eine neue Leergutannahme geplant. Außerdem wurde ein kleinteiliger Einzelhandel in den festgesetzten Mischgebieten zugelassen.

Ursprünglich sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof-2“ zuerst der Neubau des Aldi-Marktes und später auch der des REWE-Marktes planungsrechtlich vorbereitet werden. Im ersten Schritt des Beteiligungsverfahrens stellte sich heraus, dass die Einwendungen im Bezug auf den Bereich des REWE-Marktes erheblich waren. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so verkleinert, dass er nur die Erweiterung des Aldi-Marktes planungsrechtlich absichert. Zeitnah soll der bestehende ALDI-Markt mit den angebauten und überwiegend leerstehenden Dienstleistungseinrichtungen abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. In dem Zuge soll auch die Laderampe auf die Nordseite verlegt werden, um den Schallschutz für das im Süden angrenzende Seniorenheim zu verbessern. Weil sich durch die aktuellen Planungen die Lage der Baugrenzen und des Parkplatzes verschieben werden, soll zur Realisierung des Vorhabens eine Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ erfolgen.

Die Aufgabe des vorliegenden Umweltberichtes besteht somit darin, die Auswirkungen der veränderten Darstellungen und Festsetzungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild darzustellen. Hierbei sollen vor allem die Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verminderung negativer Auswirkungen angesprochen werden. Zu guter Letzt soll darauf hingewirkt werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das Ortsbild von Hann. Münden harmonisch einfügen und die bestehenden grünordnerischen Wertigkeiten erhalten bleiben.

Die Qualität der Planung wird durch ein interdisziplinäres Team aus Stadt- und Landschaftsplanern sowie Ingenieuren sichergestellt. Die planerische Vorbereitung für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ übernimmt die Arbeitsgruppe Stadt aus Kassel. Da das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht eine eingehende Beurteilung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs aus landespflegerischer Sicht erfordert, wurde der vorliegende Umweltbericht vom Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn (Göttingen) erarbeitet und ergänzt die Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Geplanter Zustand gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den 0,293 ha großen Gelbtsbereich folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“,
- Festsetzung einer Grundfläche für bauliche Anlagen von 2.200 m²,
- Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 204 m üNNH,
- Festsetzung von Baugrenzen,
- Festsetzung von Grünflächen mit der Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von ca. 0,05 ha.

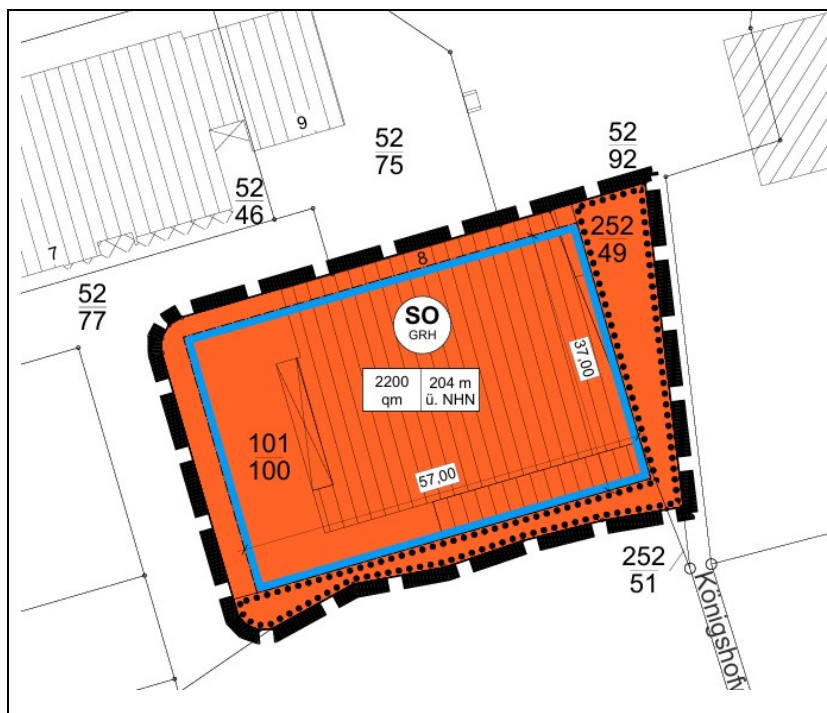


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49-2 (Arbeitsgruppe Stadt, Stand vom Juni 2026)

2. Bestehende Planungen und Festsetzungen

2.1 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen

Entwicklungsziele der Flächen im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen 2020 (RROP)

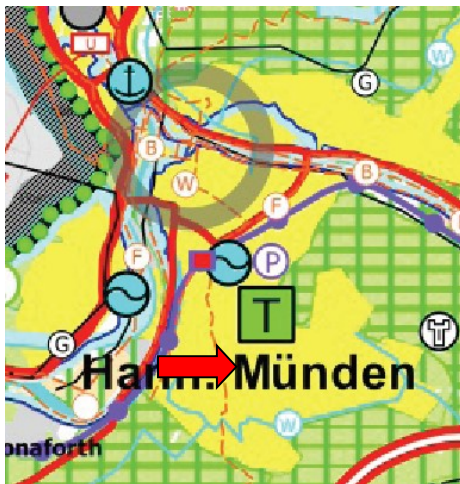


Abb. 2: Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Im Entwurf des RROP des Landkreises Göttingen wird Hann. Münden als Mittelzentrum mit einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Tourismus eingestuft. Das Planungsgebiet (s. roten Pfeil in linker Abbildung) liegt innerhalb der Siedlungsflächen. Westlich von ihm verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg (rote gestrichelte Linie) und im Süden ist eine Fernwasserleitung (hellblaue Linie) verzeichnet; beide stellen Vorranggebiete dar. Die Stadt ist umgeben von Waldflächen, die auch als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft eingeordnet werden sowie für eine landschaftsbezogene Erholung, die stellenweise auch als Vorranggebiet im Plan verzeichnet ist.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen stammt aus dem Jahre 1989. Er wird mittlerweile durch die Karten im Geoportal des Landkreises Göttingen von 2016 ergänzt und laufend aktualisiert. Daher werden im Folgenden aus diesem Portal Aussagen zum Planungsraum entnommen, wobei durch die Lage inmitten eines Siedlungsgebietes nur wenig über den Standort ausgeführt wird.

Gemäß der **Karte I (Artenschutz)** ist ein Vorkommen der Zwergfledermaus südlich vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe bekannt, allerdings nur zwei Nachweise und keine Quartiere oder Wochenstuben. Von den Artengruppen Säuger (Feldhamster, Wildkatze), Tagfalter, Amphibien (Geburtshelferkröte) und Brutvögel des FFH-Anhangs I sind keine Vorkommen vorhanden.

In der **Karte II (Landschaftsbild)** wird das Plangebiet den Siedlungsflächen zugeordnet.

Laut der **Karte III (Boden)** handelt es sich um einen terrestrischen Boden mit einem sehr hohen ackerbaulichen Ertragspotential. Allerdings ist durch die Überbauung von 77 % und Bodenmodellierung das Schutzgut Boden nachhaltig zerstört bzw. sehr stark beeinträchtigt.

Der **Karte VI (Schutzgebiete)** ist zu entnehmen, dass sich der Untersuchungsraum im Naturpark Münden befindet, ansonsten aber keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden sind.

Laut der **Karte VIII (Biotopverbund)** sind im Bereich des Plangebietes keine Bestands- und Entwicklungsflächen für den Biotopverbund darstellt. Eine wichtige Achse des Biotopverbundes stellt der Eselsbach westlich der Straße Vogelsang (K 226) dar.

Landschaftsplan der Stadt Hannoversch Münden

Der Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 2000 und ist somit nicht mehr aktuell. Für den Bereich des Plangebietes sind keine konkreten Aussagen zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die Wertigkeiten im Plangebiet eher unterdurchschnittlich beurteilt werden, sieht man vom fruchtbaren Boden ab, der aber durch die bestehende Bebauung bereits starken Beeinträchtigungen unterliegt. Für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild und die Erholung ist der südlich gelegene Stadtwald bedeutsam.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet unterliegt im wirksamen Flächennutzungsplan einer Darstellung als Sondergebiet Handel (SOH). Im südlichen Anschluss befinden sich gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Im Norden schließt sich eine Wohnbaufläche und im Westen eine gemischte Baufläche an. Im Osten befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Sportanlagen, kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

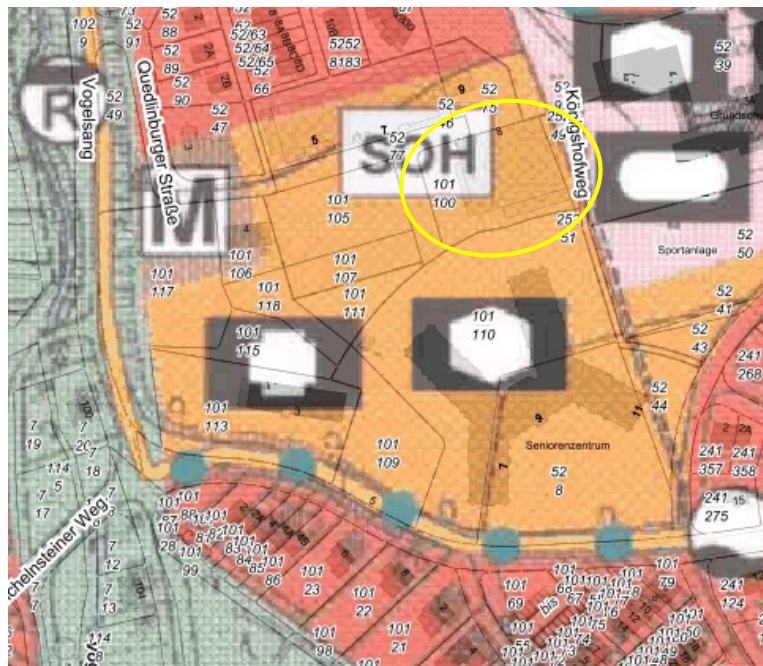
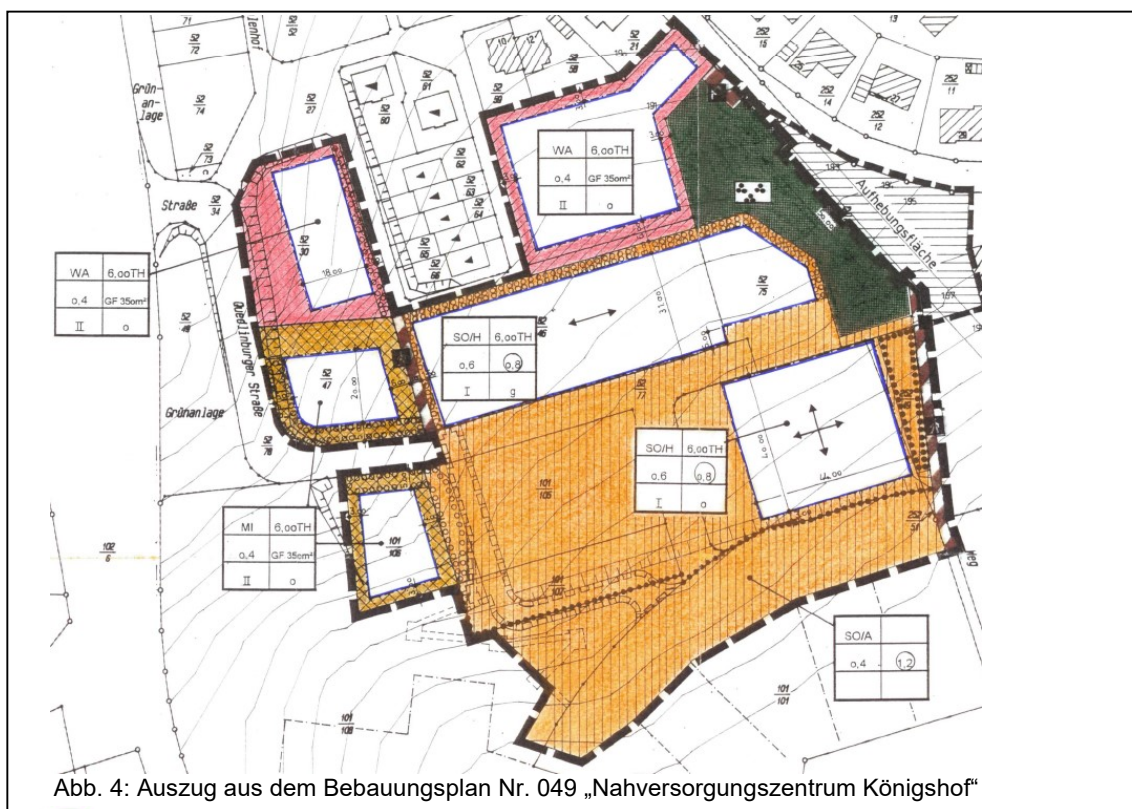


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet mit einem gelben Oval gekennzeichnet)



Bebauungsplan

Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 017A „Kleeberg“ aus dem Jahr 2001 wurde für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In dem Sondergebiet wurde ein Lebensmittelversorger und ein Lebensmittel-Discountermarkt mit jeweils einer Verkaufsfläche von 700 m², ein Getränkemarkt, eine Gastronomie mit 275 m² Nutzfläche sowie kleinteilige Dienst- und Handelsflächen mit einer Gesamtfläche von 400 m² zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,6 fixiert, wobei eine Überschreitung um 50 % bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,8, die maximale Traufhöhe auf 6 m und ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise wurde für den Bereich des REWE-Marktes und eine offene für den Standort des Lebensmittel-Discounters festgeschrieben. Außerdem wurden zur Einbindung des Geländes Grünflächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten, Westen und Norden vorgesehen, die zwischen 1,60 m und 6 m breit sind. Diese, in der Festsetzung 7.1.6 beschriebenen Pflanzzonen, sind ganzflächig zu bepflanzen, wobei je 10 laufende Meter ein Baum II. Ordnung und 15 Sträucher zu verwenden sind. Außerdem sind je 4 Stellplätze mindestens ein Baum I. Ordnung (Festsetzung 7.1.4) und je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum I. Ordnung sowie 15 Sträucher zu pflanzen (Festsetzung 7.1.5).



3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der rund 0,293 ha große Planbereich befindet sich im Stadtteil Kattenbühl der Stadt Hann. Münden und wird von der Quedlinburger Straße erschlossen. Er umfasst die Flurstücke 101/100 und 252/49 der Flur 25. Das Gebiet weist einen hohen Überbauungsgrad durch den Aldi-Markt und den im Norden des Gebäudes befindlichen Dienstleistungseinrichtung sowie der Parkplatzfläche auf.

3.1 Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen

In dem Areal wurde am 29. November 2024 eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS (2021)¹ durchgeführt. Die Biotopkürzel werden im folgenden Text *kursiv* in Klammern geschrieben.

Etwa 80% des Plangebiet wurde durch das Gebäude des Aldimarktes und der Stellplatzanlage einschließlich Fahrwege überbaut und somit dem Naturhaushalt entzogen. Der Bereich wird dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zugeordnet.



Blick von Südwesten auf den REWE-Markt



Blick über den Parkin Richtung Rampe und südliche Gehölzböschung



Überwiegend leerstehende Dienstleistungseinrichtungen an der Nordseite des Aldi-Marktes



Blick entlang der nördl. Geltungsbereichsgrenze mit den Räumlichkeiten der Dienstleistungseinrichtungen

¹ DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Die Fahrwege des Parkplatzes (OVP) wurden asphaltiert, während die übrigen Flächen mit einem Betonpflaster befestigt wurden. Im Bereich der Stellplätze wurde dafür ein zweifarbiges Fugenpflaster verwendet, sodass dort in einem geringen Umfang Wasser versickern kann. In den Fugen haben sich Moose und trittunempfindliche Gräser und Kräuter angesiedelt. Zwischen den Parkplatzspangen wurden sehr schmale Pflanzbeete (ER) angelegt, die mit Bäumen (HEB)



Stellplatzanlage mit Betonpflaster

und Ziersträuchern (BZE, BZN) bepflanzt wurden. Die in der Festsetzung 7.1.4 des Bebauungsplanes Nr. 049 geforderte Pflanzung von je einem Baum 1. Ordnung pro angefangene 4 Stellplätze wurde nicht umgesetzt. Statt der für die Anzahl der Stellplätze erforderlichen 34 Bäume auf der gesamten Stellplatzanlage beider Märkte sind derzeit auf dem Parkplatz lediglich 20 Bäume (Arten wie Hainbuchen, Ahorn, Stiel-Eiche, Kirsche, Rotdorn, Baumhasel) zu finden, davon 3 im Bereich des B-Planes Nr. 049-2. Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse und des fehlenden Stammschutzes sind einige Bäume am Stamm geschädigt und zeigen einen kümmerlichen Wuchs. Vermutlich ist ein Teil der Bäume bereits in den letzten Jahren abgestorben und entfernt worden. Vor allem die sehr heißen und trockenen Sommer der Jahre 2018-2022 haben Bäumen sehr zugesetzt, insbesondere auf schwierigen Standorten. Auf Parkplätzen kommt erschwerend noch der Einsatz von Tausalzen im Winter hinzu.

Der Nahversorgungszentrum wurde in den Randbereichen mit standortgerechten, überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt (s. folgende Fotos).



Eingrünung und Eintiefung des Geländes Osten,
im Bereich des Königshofweges



Gehölzpflanzung auf der südlichen Böschung.
Oberhalb liegt das Seniorenzentrum.

Die teilweise auf Böschungsbereiche gepflanzten Bäume und Sträucher werden nach DRACHENFELS (2021) als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (HSE) eingestuft. Im Planungsraum wurden weder geschützte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie noch seltene und geschützte Pflanzenarten erfasst.

Faunistische Untersuchungen

Eine zoologische Kartierung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Göttingen aufgrund der Naturferne des Standortes nicht durchgeführt. Vielmehr lag ein Schwerpunkt der Erfassung auf dem Vorhandensein von Nistplätzen von Vögeln. Außerdem sollte überprüft werden, ob es geeignete Gebäudestrukturen oder Höhlungen in den vorhandenen Bäumen gibt, die eine Habitateignung für Fledermäuse darstellen. Im Zuge der Kartierung des Geländes wurden das Gebäude des Aldimarktes von außen auf Einflugsmöglichkeiten oder Spuren einer Besiedelung hin untersucht. Als Befunde für eine Nutzung durch Fledermäuse gelten z.B. Holz- und Fassadenverfärbungen, wie sie z.B. an Hangplätzen durch Kontakt mit Körperfett, Sekretabsonderung oder durch Abgabe von Urin/Kot beim Ein- und Ausfliegen in Spalten oder sonstige Hohlräume verursacht werden. Lediglich eine potentielle Einflugsöffnung konnte in der Giebelverkleidung des Aldi-Marktes festgestellt werden (s. Foto), allerdings sind keine Verfärbungen dort erkennbar. Bei allen Wandbehängen wurden an der Unterseite zwischen der Fassade und der Holzverkleidung Gitter angebracht, die das Eindringen von Vögeln, Fledermäusen oder Insekten unter die Verschalung verhindern (s. folgendes Foto rechts). Somit kann ausgeschlos-

sen werden, dass sich dort Gebäudebrüter bzw. Wochenstuben oder Quartiere von Fledermäusen befinden.



In gleicher Weise wurde mit dem Baumbestand auf dem Parkplatz verfahren. Da dieser noch jung ist und lediglich Stammumfänge von maximal 38 cm aufweist, eignen sich die Bäume nicht für Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere. Bei der Erfassung wurden auch in den Baumkronen keine Nester entdeckt. Bessere Brutbedingungen sind in den randlichen, mehrreihigen Gehölzpflanzungen zu finden. Diese Bestände bleiben auch zukünftig erhalten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird auf das im Anhang befindliche Hinweisblatt „Hinweise zum Artenschutz bei Baumaßnahmen und ähnlichen Vorhaben“ verwiesen.

Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

Die Bewertung der bestehenden Situation und die prognostizierten Auswirkungen durch das Planvorhaben sind schutzgutbezogen der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima wurden dem Niedersächsischen Kartenserver NIBIS entnommen:

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Fläche	Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Siedlungsgebiet, ist zu ca. 80 % bebaut und seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Dort haben sich ein Lebensmitteldiscounter und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Durch die Konzentrierung der Einrichtungen können die Stellplätze gemeinschaftlich genutzt werden.	Im Zuge des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr wird das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen modernen, energieeffizienten Neubau ersetzt. Dafür werden lediglich die Baugrenzen und die Lage des Parkplatzes und Laderampe verschoben. Der Grad der Überbauung wird nicht erhöht.



Umweltbericht gem. § 2 Abs 4 und § 2a BauGB

Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Boden	Bodentyp: Mittlere Parabraunerde, im Süden schließt sich eine Mittlere Braunerde an. Der Boden im Plangebiet gehört aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden. Der Boden ist im Plangebiet nachhaltig beeinträchtigt durch Vollversiegelung (ca. 2.150 m²), Teilversiegelungen durch Beläge mit Betonpflaster (ca. 210 m) und umfangreiche Bodenmodellierungen, um für den Aldimarkt und die Stellplatzanlage eine ebene Fläche zu schaffen. Aufgrund der starken Vorbelastungen ist das Schutzgut Boden nur von allgemeiner Bedeutung.	Da keine Zunahme der Bodenversiegelung geplant ist und die neuen Planungen auf bereits überbauten Flächen realisiert werden, sind keine Auswirkungen auf den Boden prognostizierbar.
Klima/Luft	Städtisch geprägtes Klima. Durch den hohen Versiegelungsgrad hat sich das Kleinklima in Richtung trockener und heißer verschoben. Insbesondere an sonnigen Sommertagen können sich der Parkplatz und die Dachflächen stark aufheizen, zumal nur wenig schattenspendende Bäume vorhanden sind. Etwas ausgleichend wirken sich die randlichen Gehölzflächen aus. Das Schutzgut Klima / Luft ist im Plangebiet von allgemeiner bis mittlerer Bedeutung.	Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen werden keine messbaren Auswirkungen auf das Gebiet erwartet. Es wird zukünftig der Einbau von Versickerungspflaster sowie die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung von Dachflächen und Fassaden angestrebt. Diese Maßnahmen werden sich zu positiv auf das Mikroklima auswirken.
Orts- und Landschaftsbild	Der Geltungsbereich liegt inmitten des Stadtgebietes von Hann. Münden und ist von der Bebauung sowie dem hohen Befestigungsgrad im Bereich des Gebäudes und Parkplatzes geprägt. Die gepflanzten Gehölze auf den Böschungen, im Bereich der Ränder und auf dem Parkplatz können die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild etwas mindern.	Durch das Planvorhaben wird sich das Ortsbild kaum verändern, weil die zukünftige Bebauung ähnlich ausfallen wird wie der Bestand und die Gebäudehöhe des neuen Marktes auf maximal 204 m ü. NHN begrenzt wird.



Umweltbericht gem. § 2 Abs 4 und § 2a BauGB

Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Grund- und Oberflächenwasser	Natürliche Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Eselsbach verläuft im Westen, jenseits der Straße „Vogelsang“ in einer Entfernung von ca. 100 m. Im Gebiet liegt ein Grundwassergeleiter und am südlichen Rand ein Kluftgrundwasserleiter vor, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als mittel bis hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildung in den Jahren 1991-2020 wird auf 150-200 mm/a beziffert. Das anfallende Niederschlagswasser kann derzeit nur sehr begrenzt im Bereich des Fugenpflasters und in den randlichen Grünflächen versickern, sodass der überwiegende Teil in einem Regenwasserkanal abgeführt werden muss. Aufgrund der starken Überbauungen ist das Schutzgut Wasser nur von allgemeiner Bedeutung.	Durch den geplanten Neubau des Aldi-Marktes wird die abzuführende Menge des Niederschlagswassers auf der Fläche nicht signifikant verändert. Im Bereich der Kundenparkplätze wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Ökopflaster festgesetzt.
Mensch	Das Gebiet unterliegt, wie auch sein Umfeld, einer gemischten Nutzung, die aus Nahversorgungsmärkten, Dienstleistern, einer Arztpraxis, Wohnbebauung sowie sozialen und öffentlichen Einrichtungen wie das Vitanas Seniorenzentrum Königshof im Süden und die Grundschule im Osten besteht. Im Geltungsbereich des B-Planes besteht eine Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der Straße „Vogelsang“ (K 226), sowie den Kunden- und Lieferverkehr im Bereich der beiden Lebensmittelmärkte. Um die Immissionsbelastung beurteilen zu können wurde ein Schallschutzgutachten² in Auftrag gegeben um den Schallschutz zu gewährleisten.	Durch das Vorhaben wird die Modernisierung des Aldimarktes und eine geringe Umgestaltung des Plangebietes ermöglicht. Im Zuge der Durchführung von Abriss- und Bauarbeiten kann es zu erhöhten Immissionen kommen, die auf einen kurzen Zeitraum beschränkt sind. Im Schallschutzgutachten wurde ermittelt, dass die Geräuschbelastung durch das Gewerbe im Sondergebiet teilweise deutlich unterhalb der maßgebenden Richtwerte nach TA Lärm liegen. Es werden in der Tabelle 4 des Gutachtes für die einzelnen Flurstücke im Plangebiet zulässige Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeit festgelegt LEK in dB(A) pro m²). Bei der Ermittlung der Immissionskontingente eines Betriebes wird zudem für

²TÜV HESSEN (2025): Schalltechnisches Gutachten (T 7337) zur geplanten Änderung des B-Planes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung nach TA Lärm durch Gewerbe in 34346 Hann. Münden



Umweltbericht gem. § 2 Abs 4 und § 2a BauGB

Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Mensch (Fortsetzung)		die verschiedenen Immissionspunkte außerhalb des Geltungsbereiches ein Zusatzkontingent LEK _{zus} addiert (s. Tabelle 5 des Gutachtens). Im Zuge des Bauantrages wird später noch ein standort- und objektkonkretes Gutachten für den ALDI-Markt auf der Grundlage des bereits vorliegenden Schallschutzgutachtens mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln erstellt.
Biotope und Arten, Biodiversität	Überwiegend naturferne Ausprägung des inmitten von Siedlungsflächen gelegenen Planbereiches durch starke Überbauung sowie Beunruhigung durch den Verkehr u. die permanente Anwesenheit von Menschen. Mit Ausnahme des Gehölzbestandes an den Rändern des Sondergebietes, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird, sind die vorhandenen Biotoptypen von geringer Bedeutung und die Biodiversität gering. Fauna: Das Plangebiet ist nur für typische Siedlungsfolger von Bedeutung. Im randlichen Gehölzbestand finden viele Vogelarten Nistmöglichkeiten. Das Vorkommen von Fledermäusen oder Höhlenbrütern konnte im Bereich der geplanten Bebauung im Gebäude- und Baumbestand nicht nachgewiesen werden. Für Arten und Lebensgemeinschaften ist das Plangebiet von geringer bis allgemeiner Bedeutung.	Die Auswirkungen auf die Biotope und Arten werden als nicht gravierend eingestuft, da das Gebiet größtenteils bebaut ist und durch die ständige Anwesenheit von Menschen Störungen unterliegt. Durch das Planvorhaben wird sich die bisherige Nutzung nicht ändern, sondern lediglich eine Verschiebung der baulichen Anlagen bewirken. Die randlich vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und werden durch Nachpflanzungen verdichtet. Unter Umständen kann es zu Gehölzverlusten im Zuge der neuen Bebauung und Umgestaltung des Geländes kommen. Diese sind durch Nachpflanzungen auf dem Gelände zu ersetzen. Grundsätzlich besteht bei Abriss-, Sanierungs- und Fällarbeiten die Gefahr der Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren sowie die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine Nutzung des Gebäudes durch Brutvögel oder Fledermäuse konnte nicht belegt werden. Dennoch muss kurz vor den Abrissarbeiten, die möglichst im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar stattfinden sollen, eine erneute zoologische Kontrolle stattfinden, um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG sicher zu vermeiden. Außerdem sind notwendige Gehölzfällungen, wie z.B. der Parkplatzbäume, nur in



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Biotope und Arten, Biodiversität (Fortsetzung)		der gesetzlich vorgesehenen Zeit in den Monaten Oktober bis Ende Februar zulässig sein. Ersatzpflanzungen sind im Bereich der Stellplätze und an den Rändern des Gebietes vorzusehen.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Bebauung und Bodenbewegungen sind sie aber sehr unwahrscheinlich. Sachgüter bestehen in sämtlichen baulichen Anlagen und Bepflanzungen im Plangebiet.	Keine Auswirkungen zu erwarten. Auch wenn keine Bodendenkmale zu erwarten sind, ist eine Aufmerksamkeit bei den Baumaßnahmen geboten. Bei Funden sind die Arbeiten zu unterbrechen und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Sicherung bedeutsamer Natur- und Kulturfunde ist gemäß den gesetzlichen Regelungen durchzuführen.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern: ▪ Mensch und Klima/Luft ▪ Boden und Flora/Fauna ▪ Boden und Wasser ▪ Boden und Kulturgüter	Durch die derzeitige Ausprägung des Gebietes und der durch Darstellungen und Festsetzungen im B-Plan gelenkten baulichen Entwicklung wird das Planvorhaben die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht oder nur sehr wenig beeinflussen.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01. März 2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Es erstreckt sich auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gilt flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Natur-



schutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine spezielle Artenschutzprüfung (sAP) durch die unteren Naturschutzbehörden durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist als geltendes Recht unmittelbar und zwingend, somit unterliegen die Ergebnisse nicht der kommunalen Abwägung.

Die Artenschutzprüfung läuft in drei aufeinanderfolgenden Stufen ab, die jeweils aufeinander aufbauen. Wenn bei der vorausgehenden Stufe jedoch deutlich wird, dass ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht gegeben ist, ist eine Durchführung der aufbauenden Stufen nicht erforderlich.

Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung nach der Fragestellung, ob relevante Arten im betrachteten Raum vorkommen und somit grundsätzlich ein Konflikt des Vorhabens mit dem Artenschutz zu erwarten ist. Sofern dieser erkennbar ist, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, um den Konflikt zu entschärfen.

Die zweite Stufe vertieft die Fragestellung, welche der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich ausgelöst werden. Diese Fragestellung wird artenbezogen, also Art für Art durchgeführt.

Die dritte Stufe geht der Fragestellung nach, ob bei einer Auslösung eines oder mehrerer Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Vorhaben dennoch durchgeführt werden kann, weil eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Hierfür sind jedoch als Voraussetzung zwingende Gründe des Allgemeinwohls, Alternativlosigkeit und keine grundsätzliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten unbedingte Voraussetzungen, ohne die ein Ausnahmeverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Als planungsrelevant werden eingestuft:

- alle streng geschützten Arten,
- alle europäischen Vogelarten,
- sowie sonstige besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsen.

Während der Biotopkartierung wurden keine Pflanzenarten erfasst, die dem Artenschutz unterliegen, so dass eine Betrachtung dieser Arten im Rahmen der Prüfung entfällt.



In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Göttingen wurde aufgrund der Naturferne des Planbereiches auf zoologische Untersuchungen verzichtet. Vielmehr wurde im Zuge der Kartierung auf potentielle Quartiere und Wochenstuben für Fledermäuse sowie auf Brutplätze für Vögel im Gebäudebestand und den vom Planvorhaben betroffenen Gehölze geachtet. Dabei wurde festgestellt, dass keine Habitatbäume und Nester im Gehölzbestand des zukünftigen Baufeldes vorhanden sind und im Bereich des Gebäudes lediglich eine kleine Öffnung im Giebel des Aldi-Marktes eine potentielle Einflugmöglichkeit für Fledermäuse darstellt. Spuren einer Quartiernahme, wie etwa eine Verfärbung der Fassade im Bereich der Öffnung konnten nicht festgestellt werden.

Auf der Basis dieser Untersuchungen können folgende Aussagen für die Artenschutzprüfung getroffen werden:

Vögel

Durch den Bestand an Bäumen und Büschen unterschiedlichen Alters bestehen zahlreiche Nistmöglichkeiten für Gehölz- und Höhlenbrüter, die sich aber in den Randbereichen und Böschungen befinden und somit nicht vom Planvorhaben betroffen sein werden. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Eine Nutzung durch Gebäudebrüter konnte im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Zwar ist das Risiko einer Störung von Vögeln während der Abriss- und Bauarbeiten relativ gering, da sich durch die intensive Nutzung des Areals und der ständigen Anwesenheit von Menschen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich störungsunempfindliche Kulturfolger im Plangebiet und unmittelbar angrenzend angesiedelt haben. Um mögliche Brutvorkommen nicht zu schädigen, muss jedoch für notwendige Gehölzfällungen oder –rückschnitte die gesetzlich vorgesehene Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zwingend eingehalten werden. Außerdem sollte zur Minimierung der Störung mit den Abriss- und Bauarbeiten in der brutfreien Zeit in den Monaten August (Mitte) bis Ende Februar begonnen werden, sodass störungsempfindliche Arten erst gar nicht mit dem Brutgeschäft im Wirkbereich der Baustelle beginnen und später durch Lärm oder Erschütterungen vergrämt werden.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von nach Anhang IV FFH-RL geschützten Säugetierarten ist nur für die Artengruppe der Fledermäuse möglich. Für alle anderen Arten kann, aufgrund ihrer geographischen Verbreitung und Lebensraumsprüche, für den Planbereich ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Da die Untersuchung ergab, dass im zukünftigen Baufeld mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine Fledermausquartiere vorhanden sind, können keine Verstöße



gegen den § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Generell gilt jedoch trotzdem, dass vor Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sowie einer eventuellen Fällung alter Bäume grundsätzlich geprüft werden muss, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere oder Wochenstuben betroffen sind.

Ein Vorkommen von **Reptilien-, Amphibien-, Weichtier- oder Wirbellosenarten**, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund deren Verbreitung und Habitatsprüchen im Rahmen der Relevanzprüfung für den Siedlungsraum ausgeschlossen werden. Daher kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Artenschutzprüfung hier nach Stufe I beendet werden. Hierüber entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Göttingen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der vorstehend genannten Grundsätze für die Entfernung oder den Rückschnitt der Gehölze bzw. den Abriss oder die Sanierung des Gebäudes keine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG zu befürchten ist.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Im Zuge des Vorhabens wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erhöhen und somit werden die Schutzgüter im Vergleich zum Status quo nicht oder kaum beeinflusst. Die Auswirkungen die durch die Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschafts-/Ortsbild und auf den Menschen entstehen können, lassen sich wie folgt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt gliedern.

Wirkfaktoren während der Bauphase

- Entfernen von Vegetationsflächen und Gehölzen im Baufeld,
- Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baustoffen, Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden,
- Potentielle Gefahr der Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren,
- Gefahr der Beschädigung von Wurzeln und Kronen benachbarter Gehölze,
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung,
- Schadstoff- und Staubemissionen,
- Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr, Störung der umliegenden Bewohner.



Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Unter Umständen Verlust an Bäumen in unmittelbarer Nähe zum Baufeld, die jedoch durch Nachpflanzungen auf dem Gelände ersetzt werden können.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die gleichbleibende Nutzung des Geländes nicht zu erwarten. Allerdings werden sich durch die gute Dämmung des neu errichteten Aldimarktes, die Nutzung von Solarenergie auf der Dachfläche sowie den effektiveren Energieeinsatz z.B. durch Wärmepumpe, Wärmetauscher, Nutzung von Abwärme aus Kühlanlagen deutliche Energieeinsparungen und verringerte Emissionen ergeben.

4.1 Auswirkungen auf die Nullvariante

Da die genannten Umweltauswirkungen aufgrund der geringen Fläche und der bestehenden Vorbelastungen insgesamt nur gering ausfallen werden, ist der Unterschied zur **Nichtverwirklichung des Vorhabens** ebenso geringfügig.

4.2 Aussagen zum Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß §1(5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach dem § 1a (5) BauGB soll nicht nur den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sondern auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind wichtige Handlungsfelder neben dem Klimaschutz auch eine Anpassung an zukünftige Extremwetterereignisse. Für den Klimaschutz sind eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die CO₂-Bindung aus der Atmosphäre durch die Bepflanzung / Gehölz- und Grünflächenerhalt zur Minderung der Erderwärmung bedeutsam.

Durch den Bebauungsplan Nr. 49-2 wird eine zukünftige Bebauung nur noch in engen Grenzen möglich sein, weil der Planbereich bereits bebaut und die ehemals festgesetzte Grundflächenzahl ausgeschöpft wurde. Bereits heute schon hat die Bebauung dazu geführt, dass sich das Mikroklima in Richtung heißer, trockener und staubiger entwickelt hat. Diese Effekte lassen sich zukünftig durch einen größeren Anteil an Teilversiegelungen von Flächen, Begrünung von Dachflächen und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen minimieren.

Im Zuge der Bebauung sollten alle **Möglichkeiten zur Einflussnahme auf den Klimaschutz** ausgeschöpft werden, wie z. B. die Dämmung geplanter Gebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Das GEG zielt darauf ab, Auswirkungen durch die



Beheizung der Gebäude zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. So gibt das Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die bei einem neu gebauten Gebäude zum Heizen oder auch zum Kühlen zu verwenden sind. Seit Januar 2024 ist laut dem GEG der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Dadurch wird schrittweise eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt. Außerdem gilt seit dem 1.1.2023 in Niedersachsen eine PV-Pflicht beim Neubau gewerblicher Gebäude mit mindestens 50 m² großen Dachfläche. Laut NIBIS-Kartenserver besteht für das Plangebiet eine gute Eignung für Erdwärmekollektoren in einer Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m, sodass im Gebiet auch die Nutzung von Geothermie für die Heizung der Gebäude oder der Gewinnung von Strom in Erwägung gezogen werden kann.

Grundsätzlich ist es aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll, Gebäude zu sanieren und nicht abzureißen und komplett neu zu errichten, weil in ihnen „*graue Energie*“ steckt. Diese setzt sich aus der Gesamtsumme der benötigten Energie für die Materialbeschaffung, dem Abbruch und Entsorgung oder Wiederverwertung der Materialien und Errichtung der neuen baulichen Anlagen zusammen. Deshalb muss zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden alle drei Phasen über den Bau, den Betrieb und den Rückbau betrachtet werden. Erst mit zunehmender Nutzungsdauer eines Gebäudes relativieren sich die Anteile für die eingebrachte Primärenergie (*graue Energie*), auch wenn sie nie ganz verschwinden werden.

Mittlerweile ist das vorhandene Gebäude über 20 Jahre alt. Deshalb soll der Markt erneuert werden. Mit den steigenden Betriebskosten für Energie ist u. U. ein Neubau zweckmäßig. Sinnvoll ist auch eine extensive Begrünung von flach oder flachgeneigten Dächern, auf denen dann aufgeständerte Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Diese Maßnahmen wären in Bezug auf den Klimaschutz und der Rückhaltung von Niederschlagswasser positiv zu bewerten.

Anfälligkeiten des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar. Zu dem etwa 9 m tiefer verlaufenden Eselsbach wird ein hinreichender Abstand eingehalten und für neu versiegelte Flächen muss eine Regenwasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen werden, um die Vorflut zu entlasten.

Abschließend lässt sich die Aussage treffen, dass die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima gegenüber den heute bestehenden Auswirkungen marginal und nicht quantifizierbar sind.



4.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Umweltbericht zur Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Immissionsschutzes (BImSchG) entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Während der Bauarbeiten können Emissionen in Form von Lärm, Erschütterungen und Stäuben auftreten. Diese Auswirkungen sind auf den Zeitpunkt der Bauarbeiten beschränkt und sind zudem durch einschlägige Verordnungen begrenzt.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau des Aldi-Marktes lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten werden. Die zulässigen Schallemissionen werden durch Emissionskontingente LEK in dB (A) pro m² im Bebauungsplan festgesetzt. Die Beleuchtung in des Gebäudes und der Parkplatzfläche wird nicht zu einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht führen, welches jedoch aufgrund der zunehmenden Verwendung von LED mit warmweißen Lichtspektrum vollkommen UV-frei und damit insektenverträglicher ist.

4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung

Alle im Planbereich anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Zum jetzigen Planungsstand können weder über die Art noch über den Umfang der erzeugten Abfälle während der Bauarbeiten und Nutzungen des Gebietes Aussagen getroffen werden.

Grundsätzlich gilt bei der Abfallbewirtschaftung gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) folgende Rangfolge:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wieder Verwendbarem



Bei Einhaltung dieser Reihenfolge und der ergänzenden Gesetze zur Verbringung, Lagerung und Verwertung der Abfälle können schädliche Einwirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB grundsätzlich vermieden werden.

Prinzipiell können sowohl während der Bauarbeiten als auch im Zuge der Nutzung des Sondergebietes bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen Boden, Grundwasser und Luft kontaminiert werden.

Das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der Kläranlage Hann. Münden zugeführt, dort gereinigt und in die Weser geleitet.

4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Nach unserem Kenntnisstand sind keine weiteren Bauprojekte in der Nähe, von denen sich eine Kummulierung ableiten ließe.

5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Der Begriff „Eingriff“ ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 1.3.2010 in seiner heute rechtswirksamen Form in Kraft getreten ist, wie folgt definiert:

„... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).“



Grundsätzlich sind derartige Eingriffe zu unterlassen, wenn sie vermeidbar sind; als Vermeidung gilt auch eine zumutbare Variante mit geringeren Beeinträchtigungen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§15 Abs.1 BNatSchG).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Der Ausgleich ist erfolgt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in ähnlicher Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist..

Sinn dieser Regelung ist es, den Verursacher eines Eingriffes zu veranlassen, möglichst alle Auswirkungen seines Vorhabens auf Natur und Landschaft von vornherein ins Kalkül zu ziehen. Darüber hinaus schafft die Eingriffsregelung das rechtliche Fundament für die Verpflichtung der Verursacher, für eine landschaftsgerechte und den ökologischen Funktionen und Wertigkeiten entsprechende Einbindung ihrer Bauwerke in die Landschaft bzw. für eine adäquate landschaftliche Neugestaltung zu sorgen.

Da die geplante Umsetzung des Bebauungsplanes auf bereits bebauten Flächen stattfinden wird und nicht mit einer Zunahme von versiegelten Flächen verbunden ist, wird für das Planvorhaben kein kompensationspflichtiger Eingriff erwartet.

Der folgende Teil des Umweltberichts widmet sich den Maßnahmen, die aufgrund der vorstehend genannten Ziele empfohlen werden. Sofern sie im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten in den Bebauungsplan als Darstellungen und Festsetzungen einfließen können, finden sie dort Berücksichtigung. Die übrigen Maßnahmen stellen flankierende Empfehlungen dar, die im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden sollten.

6. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Vorgaben in der Bauausführung zu berücksichtigen:

- M1. Um Vogelkollisionen an Schaufenstern, Glasfassaden und Fenstern zu vermeiden sind die Glasflächen der neu errichteten Gebäude, sofern sie nicht durch einen tiefen Dachüberstand oder durch Jalousien verschattet sind, mit entspiegelten, mattiertem oder satinierten Scheiben auszustatten oder mit gemusterten Folien zu bekleben (s. folgende Abbildung).



Abb. 5: Glasschutzfolie an der Außenseite eines Gebäudes auf dem Schulcampus in Unterföhring.

Quelle: Internetseite der Firma van Kuester KG Hochleistungsfolien

Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase:

- M2. Notwendige Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Nist- und Wochenstubenperioden gefährdeter Arten, in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um brütende Vögel im umliegenden Geölzbestand nicht zu stören, darf der Gebäudeabriss nur zwischen Ende August und Anfang März stattfinden. Vor den Abrissarbeiten sowie einer Fällung alter Bäume (Stammumfang > 80 cm) muss geprüft werden, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere betroffen sind.
- M3. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch Platzierung neuer Bauten möglichst zu erhalten. Die randliche Bepflanzung ist zum Erhalt festzusetzen. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen und zur Eingrünung des Areals:

- M4. Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, ihrem Wuchscharker nach zu entwickeln und bei Abgang auf dem Grundstück durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M5. Neu geschaffene Stellflächen für PKW's sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen. Eine Asphaltierung ist nur für die Fahrgassen vorzusehen.



- M6. Zur Begrünung neu angelegter Parkflächen sind pro 4 Stellplätze ein Laubbaum II. und III. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) der folgenden Gehölzliste unter Berücksichtigung der DIN 18916 zu pflanzen. Die Pflanzung sollte möglichst so angeordnet werden, dass sie zu einer Beschattung der Stellplätze beitragen. Zur Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist eine dichte Bepflanzung mit Bodendeckern (z.B. Cotoneaster, Lonicera nitida 'Maigrün', Bodendeckerrosen) vorzusehen.
- M7. Sofern im Zuge der Baumaßnahme Gehölze am Rand des Baufeldes entfernt werden müssen, sind diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einheimische, standortgerechte und klimaangepasste Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M8. Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung des neuen Gebäudes und Parkplatzes umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6.1 Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl

Die Gehölzlisten in den folgenden Tabellen stellen eine Empfehlung der zu verwendenden Gehölzen dar. Sie orientieren sich überwiegend an der potenziellen natürlichen Vegetation und berücksichtigen ferner die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz für Straßenbäume (GALK-Straßenbaumliste³). Diese wurde 2012 veröffentlicht, wird seither regelmäßig fortgeschrieben und wertet wissenschaftliche Daten und Erkenntnisse über die Verwendbarkeit und Eignung von Bäumen in Stadt- und Siedlungsgebieten aus. Für Alleebaumpflanzungen an Straßen, Parkplätzen und ähnlichen Standorten im besiedelten Raum werden hier Auslesen und Sorten empfohlen, welche besser an die besonderen Aspekte des innerörtlichen Standortes (Lichtraumprofil, Emissionen, Hitzeverträglichkeit usw.) angepasst sind als die gebietseigenen natürlich vorkommenden Arten. Des Weiteren sind Arten aus Südeuropa aufgeführt, welche insbesondere dem zunehmend wichtigen Standortfaktor Hitze gerecht werden.

Die angegebene Pflanzqualität bezieht sich auf die zu pflanzende Baumschulware, wobei die Angaben als Mindestwerte zu verstehen sind, weil geringere Pflanzqualitäten einen höheren Pflegeaufwand erfordern und die Funktionen und Werte für Naturhaushalt und Ortsbild der Pflanzung erst nach längerer Zeit hergestellt würden.

³ Gartenamtsleiterkonferenz e.V. Arbeitskreis Stadtbäume, GALK Straßenbaumliste (2012)



Baumauswahl für die Begrünung des Parkplatzes

Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x. v., m. B., 16-18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume II. Ordnung	
<i>Acer platanoides</i> `Cleveland` + `Columnare`	Spitz-Ahorn in Sorten
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Säulenförmige Hainbuche
Bäume III. Ordnung	
<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`	Kegel-Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> `Globosum`	Kugelförmiger Spitz-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i> `Paul` `Scarlet`	Echter Rotdorn
<i>Prunus avium</i> `Plena`	Gefüllte Vogelkirsche

Hinweise zur Baumpflanzung im Bereich des neu geplanten Parkplatzes

Auf dem „Extremstandort Parkplatz“ sollen nur Klimabäume der oben aufgeführten Gehölzliste verwendet werden, die auch bei Hitzeabstrahlung, Trockenheit und Verdichtung gedeihen. Die Laubbäume sind in mindestens 10 m² großen Beeten mit einem 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Sofern diese Mindestanforderungen aufgrund von Platzmangel auf dem Parkplatz unterschritten werden, müssen zusätzliche Maßnahmen wie Belüftungsrohre, die Verwendung von Baumsubstrat 0/16 und 0/32 nach FLL (Typ 2) und wasserspeicherndes Granulat (z.B. Stockosorb) vorgesehen werden. Die Baumstämme sind vor Sonnenbrand zu schützen (z.B. weißer Anstrich, Umwickeln mit Bast- oder Kokosmatten) sowie vor Beschädigungen durch parkende Autos (Schutzbügel, hohe Bordsteine). Das Abschieben von mit Tausalzen verunreinigten Schnee in die Pflanzbeete ist zu unterlassen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken

Die Beschreibung des Naturhaushalts und seiner Artenausstattung ist stets von Unsicherheiten gekennzeichnet, da die Erfassung eines Ökosystems von geringerer Komplexität auch sehr umfangreich ist. Da im Rahmen dieses Vorhabens keine Grundlagenforschung betrieben werden konnte, wurde nur eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS vorgenommen. Aufgrund der Naturferne des Gebietes wurde auf eine Brutvogelkartierung verzichtet und nur nach potentiellen Einflugsmöglichkeiten in das Gebäude und Nestern im Baumbestand gesucht. Eine Betroffenheit konnte nicht erkannt werden.



7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Überwachung der in den Festsetzungen getroffenen grünordnerischen Maßnahmen obliegt der Stadt Hann. Münden und den Fachbehörden. Diese kontrollieren die ordnungsgemäße Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung eines bestehenden Aldi-Marktes in der Quedlinburger Straße geschaffen.

Darstellungen und Festsetzungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049-2 sind für den 0,293 ha großen Geltungsbereich folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“,
- Festsetzung einer Grundfläche für bauliche Anlagen von 2.200 m²,
- Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 204 m üNNH,
- Festsetzung von Baugrenzen,
- Festsetzung von Grünflächen mit der Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem Umfang von ca. 0,05 ha.

Derzeitige Ausprägung der Fläche

Der größte Teil des Planungsraumes besteht aus einem Gebäudekomplex, in dem ein Aldi-Markt und Dienstleistungseinrichtungen betrieben werden sowie einem Parkplatz. Im Osten und Westen bestehen in Böschungslage Gehölzpflanzungen, die das Gelände eingrünen.

Für die Fauna ist der Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Die Wertigkeiten vorgefundenen Biotope im Plangebiet und seinem Umfeld sind nur von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Hochwertige Lebensräume stellt der randliche Gehölzbestand dar, der zum Erhalt festgesetzt wird.



Konflikte mit Umweltzielen

Aufgrund der starken Vorbelastungen sind durch das Planvorhaben keine Konflikte mit Umweltzielen zu erwarten.

Maßnahmenkonzept

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Vorgaben in der Bauausführung zu berücksichtigen:

- M1. Um Vogelkollisionen an Schaufenstern, Glasfassaden und Fenstern zu vermeiden sind die Glasflächen der neu errichteten Gebäude, sofern sie nicht durch einen tiefen Dachüberstand oder durch Jalousien verschattet sind, mit entspiegeln, mattiertem oder satinierten Scheiben auszustatten oder mit gemusterten Folien zu bekleben.

Minimierungsmaßnahmen der Auswirkungen während der Bauphase:

- M2. Notwendige Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Nist- und Wochenstubenperioden gefährdeter Arten, in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um brütende Vögel im umliegenden Geölzbestand nicht zu stören, darf der Gebäudeabriss nur zwischen Ende August und Anfang März stattfinden. Vor den Abrissarbeiten sowie einer Fällung alter Bäume (Stammumfang > 80 cm) muss geprüft werden, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere betroffen sind.
- M3. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch Platzierung neuer Bauten möglichst zu erhalten. Die randliche Bepflanzung ist zum Erhalt festzusetzen. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen und zur Eingrünung des Areals:

- M4. Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, ihrem Wuchsscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang auf dem Grundstück durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M5. Neu geschaffene Stellflächen für PKW's sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen. Eine Asphaltierung ist nur für die Fahrgassen vorzusehen.



- M6. Zur Begrünung neu angelegter Parkflächen sind pro 4 Stellplätze ein Laubbaum II. und III. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) der folgenden Gehölzliste unter Berücksichtigung der DIN 18916 zu pflanzen. Die Pflanzung sollte möglichst so angeordnet werden, dass sie zu einer Beschattung der Stellplätze beitragen. Zur Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist eine dichte Bepflanzung mit Bodendeckern (z.B. Cotoneaster, Lonicera nitida 'Maigrün', Bodendeckerrosen) vorzusehen.
- M7. Sofern im Zuge der Baumaßnahme Gehölze am Rand des Baufeldes entfernt werden müssen, sind diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einheimische, standortgerechte und klimaangepasste Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M8. Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung des neuen Gebäudes und Parkplatzes umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Planungsalternativen

Da mit dem Planvorhaben lediglich eine bauliche Entwicklung eines seit mehr als zwei Jahrzehnten bestehenden Aldi-Martes verbunden ist, können, sieht man von einer Null-Variante ab, keine Alternativen aufgeführt werden.

Wissenslücken und Maßnahmen der Überwachung:

Wissenslücken können nicht erkannt werden.

Die Überwachung der in den Festsetzungen vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen obliegt den zuständigen Fachbehörden sowie der Stadt Hann. Münden. Es ist sicherzustellen, dass die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Parkplatz spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgt. Das Anwachsergebnis und der Pflegezustand sind fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen, wobei ausgefallene Bäume zu ersetzen sind.